

Teilrevision Nutzungsplanung: Mehrwertausgleich

ÄNDERUNG BAU- UND ZONENORDNUNG

Genehmigung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 2. Dezember 2021

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

1. ZONENORDNUNG

Die Gemeinde Rickenbach erlässt, gestützt auf ~~§ 45~~ die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG) sowie den zwischenzeitlichen Anpassungen und unter Beachtung des eidgenössischen Rechtes, folgende Bau- und Zonenordnung:

Es gelten die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in den jeweiligen geltenden Fassungen bis 28. Februar 2017.

Art. 1a Mehrwertausgleich

Mehrwertabgabe

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt **2'000 m²**.

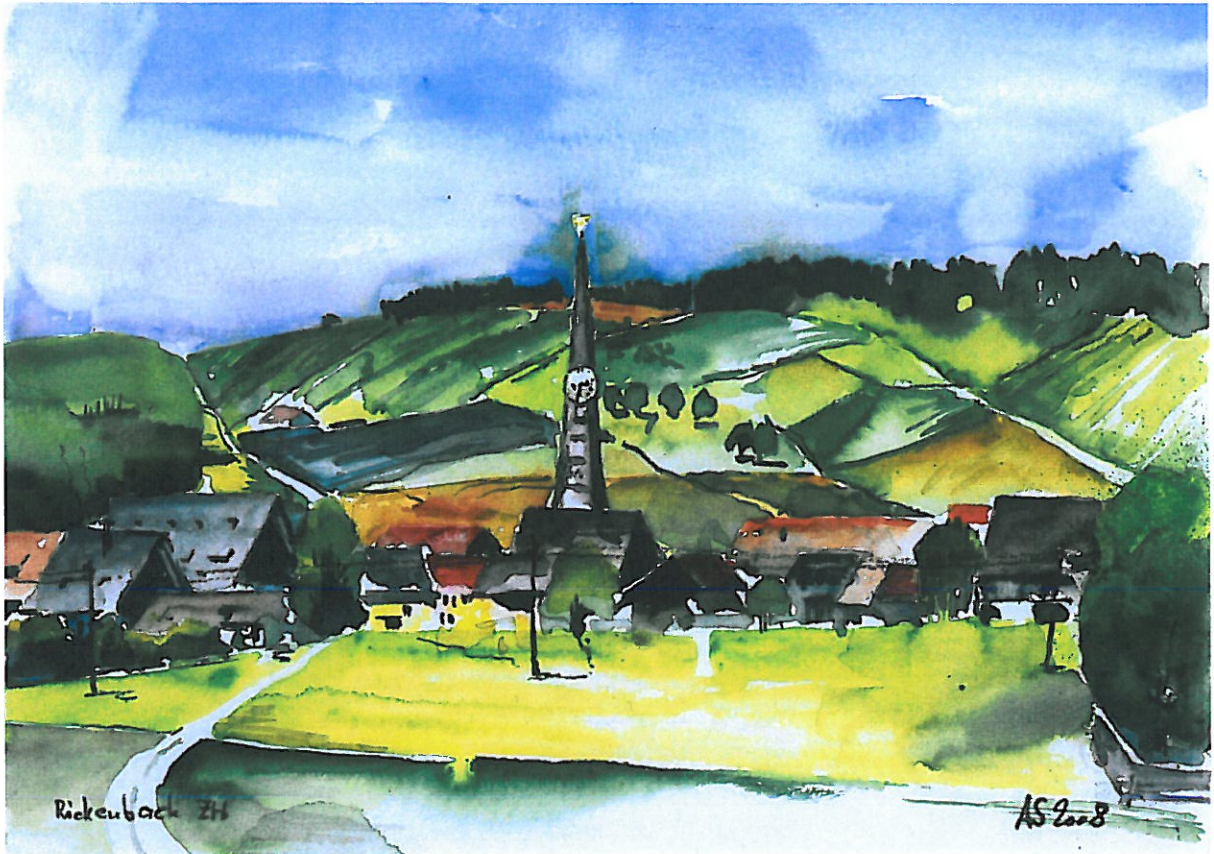
³ Die Mehrwertabgabe beträgt **20 %** des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Erträge

⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

...

Hinweis: Beträgt der Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Abs. 2 von der Abgabe befreit wären, mehr als Fr. 250'000, wird gestützt auf § 19 Abs. 4 MAG eine Abgabe gemäss Abs. 3 erhoben.



Gemeinde Rickenbach Bau- und Zonenordnung vom 3. Dezember 2010

Inhaltsverzeichnis

1.	ZONENORDNUNG	4
	Art. 1 Zoneneinteilung	4
	Art. 2 Zonenplan	4
2.	BAUZONEN	5
2.1.	Kernzonen	5
	Art. 3 Bautypen	5
	Art. 4 Fassaden- und Firstlinien	6
	Art. 5 Ersatzbauten	6
	Art. 6 Neu- oder Anbauten	6
	Art. 7 Nutzung	6
	Art. 8 Ökonomiegebäude	6
	Art. 9 Gestaltungsgrundsätze	7
	Art. 10 Dachgestaltung	7
	Art. 11 Abweichende Kernzonenbestimmungen	8
	Art. 12 Energiegewinnungsanlagen	9
	Art. 13 Umgebungsgestaltung	9
	Art. 14 Reklamen, Beschriftungen	9
2.2	Wohnzonen	9
	Art. 15 Grundmasse	9
	Art. 16 Nutzung	10
2.3	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse	10
	Art. 17 Grundmasse	10
	Art. 18 Nutzung	10
2.4	Gewerbezone	10
	Art. 19 Grundmasse	10
	Art. 20 Einschränkungen	11
	Art. 21 Nutzung	11
2.5	Zone für öffentliche Bauten	11
	Art. 22 Grundmasse	11
2.6	Erholungszone	11
	Art. 23 Grundmasse	11
	Art. 24 Nutzung	12
	Art. 25 Gestaltungsplanpflicht	12

2.7	Freihaltezone	12
	Art. 26 Nutzung	12
2.8	Aussichtsschutz	12
	Art. 27 Einschränkungen	12
3.	ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN	13
	Art. 28 Bauweise	13
	Art. 29 Arealüberbauungen	13
	Art. 30 Dachformen	13
	Art. 31 Spiel- und Ruheflächen	13
	Art. 32 Kinderwagen, Fahr- und Motorfahräder, Lagerplätze	14
	Art. 33 Strassenbaulinien	14
	Art. 34 Abfallbeseitigung	14
	Art. 35 Fahrzeugabstellplätze	14
	Art. 36 Nutzungseinschränkungen	15
	Art. 37 Nichtbauzonen	15
4.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	16
	Art. 38 Inkrafttreten	16

1. ZONENORDNUNG

Die Gemeinde Rickenbach erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 sowie den zwischenzeitlichen Anpassungen und unter Beachtung des eidgenössischen Rechtes, folgende Bau- und Zonenordnung:

Art. 1 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird gemäss den kantonalen Vorgaben in Zonen eingeteilt und den entsprechenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) zugeteilt:

Bauzonen, Ausnützung und Empfindlichkeitsstufen

Zone	Ausnützung	Abkürzung	Farbe	ES
Kernzone Kommunal		KK	h'braun	III
Kernzone Überkommunal		KÜ	d'braun	III
Wohnzone 2-geschossig	35 %	W2/35	gelb	II
Wohnzone 2-geschossig	50 %	W2/50	orange	II
Wohnzone 3-geschossig	60 %	W3/60	rot	II
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	60 %	WG2	schraff.	III
Gewerbezone		GZ	violett	III
Zone für öffentliche Bauten		ÖB	grau	II/III
Erholungszone		EZ	türkis	III
Freihaltezone Kommunal		FZ	h'grün	-
Freihaltezone Kantonal		FZ	d'grün	-
Reservezonen		R	weiss	-

Art. 2 Zonenplan

Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen sind die Zonenpläne 1:2000 massgebend. Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne 1:1000. Die mit der Bau- und Zonenordnung abgegebenen verkleinerten Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

Für die Wald- und Gewässerabstandslinien gelten die Ergänzungspläne.

2. BAUZONEN

2.1. Kernzonen

Das Baugebiet von Hinter Grüt, die Gebiete von Rickenbach und der Dorfkern von Sulz sind teilweise in der kommunalen Kernzone (siehe separate Kernzonenpläne). Innerhalb der kommunalen Kernzone (KK) von Rickenbach ist eine überkommunale Kernzone (KÜ) ausgeschieden. Bauvorhaben, die sich im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung befinden, müssen zwingend in Zusammenarbeit mit den kantonalen Instanzen beurteilt werden.

Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Erhalt von Einheit und Eigenart des gewachsenen Ortskerns und dessen Umgebung. Sie ermöglichen die Verdichtung des Dorfkerns und regeln die Einordnung von Um- und Neubauten.

Art. 3 Bautypen

Je nach Bautyp oder Nutzweise sind die Aspekte in der folgenden Tabelle massgebend.

Art Bauvorhaben	Umbau eines traditionellen Wohnbaus	Umbau Ökonomiegebäude zu Wohnzwecken (vgl. Art. 8)	Ersatzneubau (vgl. Art. 5)	Neubau in Baulücke oder Anbau (vgl. Art. 6)
Aspekt				
Stellung, Abmessung (vorbehaltlich Art. 4)	gegeben	gegeben	untergeordnete Abweichungen möglich	in Struktur einfügen
Gestaltungselemente (Dach, Fassade, Umgebung) (vgl. Art. 9, 10 und 11)	an Tradition orientieren	Abweichungen vom Originalbau möglich	Abweichungen vom Originalbau zugunsten zeitgemässer Gestaltung möglich	zeitgemässe Gestaltung möglich

Sämtliche Bauvorhaben in den Kernzonen, ausgenommen Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung, sind durch ein privates, unabhängiges Fachgremium beurteilen und begleiten zu lassen.

Art. 4 Fassaden- und Firstlinien

Die in den Kernzonenplänen festgelegten bestehenden Baufluchten besagen, dass die entsprechenden Gebäudefassaden beizubehalten sind. Die bezeichneten Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.

Art. 5 Ersatzbauten

Ersatzbauten sollen im Erscheinungsbild möglichst erhalten bleiben. Sie sind unter Vorbehalt von Schutzmassnahmen nur zulässig, wenn sie Lage, Stellung, Volumen und Erscheinungsbild des Altbaus übernehmen.

Art. 6 Neu- oder Anbauten

Für Neu- oder Anbauten in den Kernzonen gelten unter Einhaltung von guten wohnhygienischen Gesichtspunkten sowie einer vorbildlichen Einordnung in die bestehende Gebäudekubatur und das Ortsbild folgende Grundmasse:

.1	Ausnutzungsziffer	max. 70 %
.2	Vollgeschosse	max. 2
.3	anrechenbare Dachgeschosse KK	max. 2
.4	anrechenbare Dachgeschosse KÜ	max. 1
.5	Gebäudelänge	max. 30 m
.6	Gebäudetiefe	max. 14 m
.7	Gebäudehöhe	max. 7,50 m
.8	Grundabstand	min. 3,50 m

Art. 7 Nutzung

In den Kernzonen sind mässig störende Betriebe zulässig.

Art. 8 Ökonomiegebäude

Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäude dürfen bis zu max. 80 % des bisherigen Bauvolumens für Wohnen und Arbeiten umgenutzt werden. Bei kleinen Gebäuden mit weniger als 600 m³ oberirdisch umbauten Raum dürfen jedoch min. 150 m² Nettogeschossfläche genutzt werden. Die übrigen Gebäudeteile sind für Nebennutzflächen wie Garagen, Abstellmöglichkeiten, usw. zu verwenden.

Art. 9 Gestaltungsgrundsätze

- .1 Neubauten haben sich bezüglich ihrer äusseren Erscheinung an den herkömmlichen ortsbildprägenden Gestaltungselementen in der näheren baulichen Umgebung zu orientieren, insbesondere hinsichtlich Stellung, Kubus, Massstäblichkeit, Proportionen, Giebelbreiten, Dachrandabschlüssen, Materialien und Farben.
- .2 Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Renovationen, die Veränderung von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung, Änderungen an Fenstern, Türen, Toren und weiteren Fassadenelementen, sowie die Gestaltung und Nutzweise des Umschwunges mit Vorplätzen, sind bewilligungspflichtig. Der Abbruch von Gebäuden ist nur möglich, wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung eines Ersatzbaues bewilligt, finanziell nachgewiesen und gesichert ist.
- .3 Bei Umbauten, Umnutzungen und Ersatzbauten ist die ortstypische Fassadengliederung mit Riegeln, verputzten und holzverschalteten Teilen von den herkömmlichen Gebäuden zu übernehmen.
- .4 Im Erdgeschoss sind horizontale Fensterbänder zulässig, sofern sie durch Setzhölzer unterteilt werden. Die Glasflächen der Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen und die herkömmliche Anordnung in der Fassade ist zu übernehmen. Zweiflüglige Fenster mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein und mit Sprossenteilung sind zu übernehmen. Sprossen zwischen den Gläsern können bewilligt werden. Fensterläden sind in ortsüblicher Form und Farbe auszuführen.
- .5 Lauben und Balkone sind zulässig, sofern sie traufseitig nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Giebelseitig müssen diese gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt angeordnet werden.

Art. 10 Dachgestaltung

- .1 Hauptgebäude haben, sofern nicht die bestehende Dachform von benachbarten Altbauten übernommen wird, Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von maximal 43° aufzuweisen. Im unteren Teil des Daches sind bei konstruktiv bedingten Aufschieblingen Abweichungen von dieser Dachneigung im traditionellen Masse gestattet. Für besondere Gebäude sind andere Dachformen möglich.
- .2 Die Dächer sind in der herkömmlichen Weise in der Regel mit allseitigen Vordächern, traufseitig mind. 60 cm und giebelseitig mind. 40 cm ausladend und möglichst schlank auszubilden. Die Dachrinne ist vorzuhängen.
- .3 Die Hauptfirstrichtung ist, soweit im Kernzonenplan vorgesehen, auch bei Neu- und Ersatzbauten beizubehalten. Dadurch soll eine gute Einfügung der Bauten in den Altbestand gewährleistet werden.

- .4 Dachaufbauten sind als SchlepPGAuben auszubilden. Sie müssen sich betreffend Abmessung und Gestaltung gut in die Dachlandschaft und das Ortsbild integrieren. Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig und dürfen in der gesamten Länge $\frac{1}{3}$ der betreffenden Fassadenlänge resp. 2,50 m im Einzelnen, nicht überschreiten. Auf erhaltenswerten Gebäuden dürfen Dachaufbauten nur $\frac{1}{4}$ der betreffenden Fassadenlänge beanspruchen und im Einzelnen höchstens 1,50 m lang sein. Die maximal zulässige Höhe von 1,25 m wird vom Ziegel des Hauptdaches bis zum Ziegel der SchlepPGAube gemessen. Die Trauflinie darf nicht unterbrochen werden. Dachaufbauten sind in Form, Material und Farbe auf die Fassade und das Dach abzustimmen. Überdachte Dacheinschnitte können in den kommunalen Kernzonen bewilligt werden.
- .5 Dachflächenfenster mit einer Einzelgrösse bis max. 0,45 m² Lichtfläche pro 30 m² Dachfläche sind zulässig.
- .6 Lichtbänder sind auf den im Kernzonenplan mit * bezeichneten Gebäuden und Gebäudeteilen zugelassen, sofern damit eine gute und gegenüber herkömmlichen Belichtungsarten ruhigere Gestaltung der Dachfläche erreicht werden kann. Vertikale und horizontale Lichtbänder von maximal 1,00 m Breite, die eine Trennfunktion übernehmen, sind zwischen ehemaligen Wohn- und Ökonomieteilen anzuordnen und dürfen Dachräume für Umnutzungen belichten. Horizontale Lichtbänder sind nur zur Belichtung von Räumen im ersten Dachgeschoss zugelassen. Das Lichtband ist über die ganze Dachfläche zu führen. Der Firstziegel und die untere Traufe bzw. das Traufbrett sowie eine Ziegelreihe müssen durchgehend ausgeführt werden.
- .7 Die Schrägdächer der Hauptgebäude sind mit herkömmlichen, nicht glänzenden naturroten, rot- oder braun-engobierten Tonziegeln einzudecken. Ortgangziegel sind nicht zulässig. Bei Ersatz- und Neubauten können im Rahmen einer guten Gestaltung auch andere Tonziegel, flächig verarbeitete Faserzement- oder Metallplatten bewilligt werden.

Art. 11 Abweichende Kernzonenbestimmungen

Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, welche durch ein Fachgutachten und die Baubewilligungsbehörden als besonders gut beurteilt werden und die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen zugelassen werden. Die Gliederung und Massstäblichkeit der heutigen Bauten sowie die Umgebungsgestaltung ist bei der Umsetzung zu berücksichtigen.

Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild wichtig. Die Unterschutzstellung solcher Gebäude bleibt vorbehalten.

Art. 12 Energiegewinnungsanlagen

Energiegewinnungsanlagen sind zulässig, sofern sie im Ortsbild unauffällig in Erscheinung treten und architektonisch wie konstruktiv gut auf die Struktur des Gebäudes und des Daches abgestimmt sind.

Art. 13 Umgebungsgestaltung

- .1 Gärten, Vorplätze und Einfriedungen sind möglichst zu erhalten sowie in traditioneller Art und mit standortgerechten Pflanzen zu gestalten. Vorgärten sollen in ihrer Massstäblichkeit, den Materialien sowie im Charakter die herkömmliche Gestaltung berücksichtigen. Vorgärten dürfen nicht durch Autoabstellplätze verdrängt werden.
- .2 Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 0,50 m sind nur bei harmonischer Einpassung und naturnahem Geländeverlauf zulässig. Rampen und Abfahrten zu Tiefgaragen sind zu überdecken oder im Gebäude zu integrieren.

Art. 14 Reklamen, Beschriftungen

Es sind nur Eigenreklamen zulässig. Reklamen und Beschriftungen sind zurückhaltend zu gestalten und müssen sich gut ins Strassenbild und die Gebäudefassaden einpassen. Leuchtreklamen sind nur bewilligungsfähig, wenn sie einordnend gestaltet und die Einschaltzeiten begrenzt sind.

2.2 Wohnzonen

Art. 15 Grundmasse

Zone	W2/35	W2/50	W3/60
.1 Ausnutzungsziffer max. %	35	50	60
.2 Vollgeschosse max.	2	2	3
.3 anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2	2
.4 anrechenbare Untergeschosse max.	1	1	1
.5 Gebäudehöhe max. m	8,10	8,10	11,40
.6 Gebäudelänge max. m	25	30	40
.7 Grenzabstand:			
- Grundabstand min. m	5	5	5
- Mehrlängenzuschlag ab 18 m	1/3	1/3	1/3
- Höchstmass max. m	7	8	10

Art. 16 Nutzung

In den Wohnzonen W2/35, W2/50 und W3/60 ist nicht störendes Gewerbe zugelassen, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Fläche höchstens 1/2 der Nutzfläche betragen darf.

2.3 Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse

Art. 17 Grundmasse

.1 Ausnutzungsziffer max. %	
- reine Wohnnutzung	50
- Wohn- und Gewerbenutzung	60
- reine Gewerbenutzung	60
.2 Freiflächenziffer min. %	20
.3 Vollgeschosse max.	2
.4 anrechenbare Dachgeschosse max.	2
.5 anrechenbare Untergeschosse max.	1
.6 Gebäudehöhe max. m	8,10
.7 Gebäudelänge max. m	35
.8 Grenzabstand:	
- Grundabstand min. m	5
- Mehrlängenzuschlag ab 18 m	1/3
- Höchstmass max. m	7

Art. 18 Nutzung

Es sind nur mässig störende Betriebe zulässig.

Der Mehrlängenzuschlag gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse mit einer Gebäudehöhe bis max. 6,00 m. Er gilt aber für alle Obergeschosse.

2.4 Gewerbezone

Art. 19 Grundmasse

.1 Baumassenziffer max. m ³ /m ²	5
.2 Freiflächenziffer min. %	15
.3 Gebäudehöhe max. m	10,5

.4 Gebäudetiefe bei Grenzbau max. m	30
.5 Gebäudelänge max. m	85
.6 Grenzabstand:	
- Grundabstand min. m	5
- Mehrlängenzuschlag ab 30 m	1/4
- Höchstmass max. m	8

Art. 20 Einschränkungen

Der Abstand von Gebäuden gegenüber Grenzen zu Wohn- und Landwirtschaftszonen hat mindestens 10,00 m zu betragen.

Wo die Gewerbezone an eine Wohnzone grenzt oder landschaftlich exponiert liegt, sind Gebäude, Lager-, Abstell- und Umschlagplätze mit einer Randbepflanzung in genügendem Abstand zur Grenze gegen Einsicht abzuschirmen. Im Abstandsbereich von max. 2,00 m ab Grenze zur Wohn- oder Landwirtschaftszone sind Wege, Strassen, Lagerplätze, usw. nicht erlaubt.

Art. 21 Nutzung

Es sind nur mässig störende Betriebe und Anlagen zulässig.

2.5 Zone für öffentliche Bauten

Art. 22 Grundmasse

.1 Gebäudehöhe max. m	11,40
.2 Grundabstand allseitig min. m	3,50

Gegenüber Grundstücken die in einer anderen Bauzone liegen, gelten die Abstandsvorschriften bezüglich Grundabstand jener Zone. Ein Mehrlängen- und der Mehrhöhenzuschlag gemäss PBG kommen in dieser Zone nicht zur Anwendung.

2.6 Erholungszone

Art. 23 Grundmasse

.1 Gebäudehöhe max. m	6,00
.2 Grundabstand allseitig min. m	3,50

Art. 24 Nutzung

- .1 In der Erholungszone Grafenwisen sind Begegnungs-, Spiel- und Sportplätze sowie das Schwimmbad mit den zugehörigen Bauten und Anlagen zulässig.
- .2 Die Erholungszone Brüel ist für Anlagen, die dem Pferdesport dienen vorbehalten. Hochbauten sind nicht zulässig.

Art. 25 Gestaltungsplanpflicht

Im Gestaltungsplan für Pferdesport sind die Entflechtungen zwischen Fuss- und Fahrwegverbindung (Schulweg) sowie den Beziehungen zwischen Anlagen und Stallungen aufzuzeigen. Ferner ist der Nachweis zu erbringen, dass die Auflagen des Hochwasserrückhaltebeckens und der Bachlandschaftsgestaltung eingehalten sind.

2.7 Freihaltezone

Art. 26 Nutzung

Die Freihaltezone bezweckt den Schutz und die Erhaltung des bestehenden Landschaftsbildes. Alle Bauten, Anlagen und Einrichtungen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen könnten oder dem Sinn und Zweck dieser Zone widersprechen, sind untersagt. Für bestehende Bauten und Anlagen sind Bestand und Unterhalt für die Nutzung im bisherigen Umfang gewährleistet.

2.8 Aussichtsschutz

Art. 27 Einschränkungen

Entlang des Aussichtsschutzes 'Berg-Neuwingerten' sind jegliche Hochbauten, Bäume, Sträucher, Hecken usw. untersagt, welche die freie Sicht auf das Dorf Rickenbach und in die Ferne beeinträchtigen.

3. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 28 Bauweise

Die geschlossene Bauweise bis zur zonengemässen Gebäudelänge ist gestattet.

Art. 29 Arealüberbauungen

- .1 Bei Arealflächen ab 3 000 m² zusammenhängender Grundstücksflächen in der W2 und WG2, kann beim Nachweis von besonderen, von den Bewilligungsbehörden anerkannten Qualitätskriterien, eine Erhöhung der Ausnützungsziffer bis max. 10 % gewährt werden.
- .2 Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstandsvorschriften einzuhalten.
- .3 Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnützungsverschiebungen die Mehrausnützung in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Ausnützung bei Regelbebauung übersteigen.

Art. 30 Dachformen

- .1 In allen Zonen, ausser den Kernzonen, sind Attikageschosse von max. 3.00 m Höhe auf Flachdachbauten mit einer Rückversetzung innerhalb einer Ebene gestattet, die unter 45° an die theoretische Schnittlinie zwischen der Dachfläche und der zugehörigen Fassade angelegt werden. Die Rückversetzung unter der Neigung von 45° ist zwingend auch giebelseitig einzuhalten.
- .2 Ausserhalb der Kernzonen sind neben Schrägdächern auch andere Dachformen, ausgeschlossen Tonnendächer, gestattet, wenn durch ihre Gestaltung für sich und im Zusammenhang mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Art. 31 Spiel- und Ruheflächen

Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens 15 % der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche in geeigneter Form, z.B. nach Altersstufen abgestimmter Spielplätze oder entsprechender Zweckbestimmung als Spiel- und Ruheflächen zu realisieren und dauernd zu unterhalten.

Art. 32 Kinderwagen, Fahr- und Motorfahräder, Lagerplätze

Sowohl bei Einfamilien- als auch bei Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, leicht zugängliche Abstell- und Einstellflächen oder Unterstände für Kinderwagen, Fahr- und Motorfahräder bereitzustellen und dauernd zu unterhalten. Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Fahrrad- und 0,5 Kinderwagenabstellplätze auszuscheiden. Für die Lagerung von Altpapier, Karton, Brennholz, usw., sind geeignete, überdachte Flächen bereitzustellen.

Art. 33 Strassenbaulinien

Wo Baulinien entlang von Gemeinde- und Staatsstrassen fehlen, ist für oberirdische Gebäude (ausgenommen Garagevorplätze) ein Strassenabstand von 5,00 m und ein Abstand zu öffentlichen und privaten Wegen und Plätzen von 3,50 m zu beachten. Unterirdische Gebäude haben allgemein einen Abstand von 2,00 m einzuhalten.

Art. 34 Abfallbeseitigung

Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohneinheiten sind in Absprache mit der Baubewilligungsbehörde durch bauliche Massnahmen Containerabstellplätze für die Trennung und Lagerung des Abfalls zu schaffen und zu unterhalten. Pro sechs Wohneinheiten ist ein Container erforderlich.

Art. 35 Fahrzeugabstellplätze

Nutzung	Einheit	Anz. Pl.
Wohnhäuser	pro Wohnung bis 3 Zi-Wo	1,0
Wohnhäuser	pro Wohnung ab 4 Zi-Wo	1,5
Einfamilienhäuser	pro Gebäude mind.	2,0
Einfamilienhäuser	pro Einliegerwohnung	1,0
Läden, Kleingewerbe, Büro	je 60 m ² Geschossfläche	1,0
Industrie- und Gewerbebauten	je 150 m ² Geschossfläche	1,0
Gastgewerbe (für Besucher)	pro 6 Sitzplätzen	1,0

Bruchteile ab 0,5 sind aufzurunden.

Bei Mehrfamilienhäusern ist ab und pro vier Wohnungen zusätzlich ein Besucherabstellplatz zu erstellen, der als solcher zu bezeichnen und dauernd zu diesem Zweck freizuhalten ist.

Bei anderen Nutzungen (ohne Gastgewerbe) sind zusätzlich eine angemessene Anzahl der verlangten Abstellplätze als Kunden- und Besucherabstellplätze zu bezeichnen. Die genaue Anzahl richtet sich nach den konkreten Bedürfnissen.

Fahrzeugabstellplätze sind nach Möglichkeit entsprechend den einschlägigen Empfehlungen mittels wasserdurchlässigem Belag (z.B. Kies oder Rasengittersteine etc.) auszuführen.

Auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist, insbesondere in den Kernzonen, Rücksicht zu nehmen.

Art. 36 Nutzungseinschränkungen

Auf dem ganzen Gemeindegebiet von Rickenbach sind in den Wohnzonen sexgewerbliche Nutzungen, Sterbehilfe, Spielsalons, usw. untersagt.

Art. 37 Nichtbauzonen

Gegenüber Nichtbauzonen ist für Hauptgebäude ein Abstand von 5,0 m und für besondere Gebäude ein solcher von 3,5 m einzuhalten. Ein Näherbaurecht ist ausgeschlossen.

4. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 38 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft. Sie ersetzt die Bau- und Zonenordnung vom 8. November 1995.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. Dezember 2010.

GEMEINDERAT RICKENBACH ZH

Die Präsidentin:



Bea Pfeifer

Der Schreiber:



Thuri Bänziger

Von der Baudirektion Kanton Zürich genehmigt am - 5. JULI 2011

Für die Baudirektion

BDV-Nr. 94/11